

ارزیابی میزان تحقق کاربری زمین در طرح های توسعه شهری با تأکید بر کاربری فضای سبز (مطالعه موردی: شهر دورود)

ژیلا سجادی

دانشیار دانشکده علوم زمین دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

مریم بیرانوندزاده*

پژوهشگر دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

معصومه رادمنش

کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، مدرس دانشگاه پیام نور دزفول، خوزستان، ایران

رضا ویسی

پژوهشگر دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران

دریافت مقاله: ۱۳۹۳/۲/۳۱

پذیرش مقاله: ۱۳۹۳/۵/۶

چکیده

یکی از مطالعات اساسی در جهت شناخت شهر و نحوه پراکندگی فعالیتها در شهر، مطالعه نحوه استفاده از زمینهای شهری است، رشد و تحول سریع شهرها در قرن اخیر و به خصوص در چند دهه اخیر باعث رواج طرحهای شهری برای موزون ساختن توسعه های شهری شده است. طرح های جامع شهری به عنوان مهم ترین ابزار مدیریتی در مقیاس شهر در طی چند دهه که از ظهور آن می گذرد با مسائلی روبرو بوده که دستیابی به اهداف و نتایج مد نظر خود را با کم رنگی همراه کرده است. امروزه از فضای سبز شهری به عنوان یکی از شاخص های اصلی توسعه پایدار و معیاری جهت شناخت شهر سالم یاد می شود. پیامدهای توسعه شهری و پیچیدگی معضلات زیست محیطی آنها، موجودیت فضای سبز و گسترش آن را برای همیشه اجتناب ناپذیر کرده اند. یکی از مشکلات اساسی شهرها، کمبود فضای سبز شهری است که از جنبه های مختلفی بر زندگی انسان تاثیر سوء می گذارد. در مقایسه با استانداردهای شهرسازی، علاوه بر پایین بودن سطح کاربری فضای سبز در شهرهای مختلف ایران، پراکندگی نامناسب آن نیز مشکلاتی را به وجود آورده است که از جمله می توان به عدم توزیع عادلانه فضای سبز در شهر و مشکلات دسترسی شهروندان اشاره کرد. از دیدگاه برنامه ریزی و طراحی شهری، گسترش فضای سبز مفهومی وسیع تر از توسعه پوشش گیاهی و بهبود شرایط محیط طبیعی شهر دارد. منظور از توسعه فضای سبز در واقع نوعی ساماندهی و نظم بخشی به فضاهای پراکنده و متنوع سبز است. پیش از هر نوع برنامه ریزی برای توسعه فضای سبز شهری می بایست استانداردها و سرانه های آن را مشخص کرد. در راستای موارد مذکور، پژوهش حاضر با هدف ارزیابی میزان تحقق کاربری طرح های توسعه شهری، با تأکید بر کاربری فضای سبز شهر دورود با روش توصیفی - تحلیلی تدوین شده است. نتایج مطالعات نشان می دهد کاربری های محقق شده مصوب در طرح جامع دورود، کاربری های مسکونی، آموزشی، فرهنگی، تفریحی، درمانی، صنعتی و حمل و نقل می باشند. سایر کاربری های پیشنهادی در طرح جامع مصوب در مقایسه با طرح موجود تحقق نیافته اند. در شهر دورود میزان سرانه کاربری فضای سبز در وضع موجود ۴/۰۴ متر مربع می باشد، که در مقایسه با سرانه مصوب طرح که ۹ متر مربع مصوب شده است، تحقق پیدا نکرده است. در نهایت قالب مدل سوات تعداد ۱۱ نقطه قوت در برابر ۲۵ نقطه ضعف داخلی و تعداد ۱۱ فرصت خارجی در برابر ۱۶ تهدید خارجی، در ارتباط با وضع موجود تحقق پذیری اهداف طرح های توسعه شهری شناسایی و مورد بررسی قرار گرفته است.

واژگان کلیدی: کاربری اراضی، کاربری فضای سبز، طرح جامع، تحقق پذیری طرح جامع، سوات

مقدمه و پیشینه پژوهش

امروزه شهرها به عنوان سیستم پویا و پیچیده‌ای مطرح شده‌اند که دائماً بر اثر تحول تکنولوژی‌های ارتباطی در عرصه مناسبات جدید فضا و شکل‌های نوین آن بر میزان پیچیدگی آن افزوده می‌شود، یکی از راه‌حل‌هایی که تاکنون برای سامان بخشیدن به سیستم پیچیده شهرها به ویژه در کشور ما به کار گرفته می‌شود تهیه طرح‌های توسعه و عمران شهری شهری (از جمله طرح‌های جامع و هادی شهری) می‌باشد (صادقی، ۱۳۸۰، ص ۱). از مهم‌ترین مسائل مطرح شده در طرح‌های توسعه شهری، نحوه استفاده از زمین شهری است، که نظارت بر چگونگی تفکیک اراضی مؤثرترین عامل در اجرای ضوابط منطقه‌بندی شهرها به مناطق مسکونی، تجاری، اداری و ضوابط مربوط به استفاده از اراضی شهری می‌باشد. ارزیابی چگونگی تقسیم و کاربری این اراضی شاید منعکس کننده تصویری گویا از منظر و سیمای شهری و همچنین چگونگی تخصیص فضای شهری، کاربری‌های مختلف شهر در طی زمان و در جهت رسیدن به اهداف توسعه شهری باشد (سیف‌الدینی، ۱۳۸۱، ص ۱۶۱).

در واقع، موضوع زمین و چگونگی استفاده از آن، بستر اصلی برنامه‌ریزی شهری محسوب می‌شود. مشخصات و ویژگی‌های زمین شهری از نظر مقدار، شکل زمین، خصوصیات طبیعی، پوشش گیاهی و ... از عوامل اصلی تعیین تکلیف توسعه شهری و نحوه سامان‌دهی فضایی فعالیت‌ها و خدمات می‌باشد. از طرف دیگر مسائل مربوط به مالکیت زمین و تنوع و تعدد انواع آن، اقتصاد زمین و تقاضای آن، حفاظت از منابع با ارزش زمین، تعارض منافع عمومی و خصوصی در استفاده از زمین، نیازهای فعلی و آتی به زمین و بسیاری از موضوع‌های دیگر، از عواملی هستند که برنامه‌ریزی شهری را با انواع پیچیدگی‌ها و تنگناها روبرو می‌سازد. به دنبال تغییر دیدگاه‌ها و الگوها در برنامه‌ریزی شهری، اهداف و محتوای کاربری زمین و شیوه‌های برخورد با آن نیز، با دگرگونی‌های اساسی رو به رو شده است (سرانه کاربری‌ها و خدمات شهری، ۱۳۸۶، ص ۴۷). مفهوم کاربری زمین توزیع فضایی کارکردهای شهری است. کارکردهای شهری نیز پاسخی است به نیاز شهروندان (افتخاری، ۱۳۸۰، ص ۵). باید عنوان نمود، طرح کاربری زمین بیانگر الگوی آتی استفاده از زمین در هر شهر می‌باشد که حتی تراکم‌های مورد استفاده را نیز بیان می‌کند و در واقع هسته اصلی طرح شهری محسوب می‌گردد. طرح کاربری زمین برای شهر، همچون پلان پایداری برای ساختمان می‌باشد (بحرینی، ۱۳۷۷، ص ۴۰).

پيامدهای توسعه شهری و پیچیدگی معضلات زیست محیطی، موجودیت فضای سبز و گسترش آن را برای همیشه اجتناب ناپذیر کرده‌اند. شهرها به عنوان کانون‌های متمرکز فعالیت و زندگی انسان‌ها برای اینکه بتوانند پایداری خود را تضمین کنند چاره‌ای

جز پذیرش ساختار و کارکردی متأثر از سیستم‌های طبیعی ندارند. در این میان فضای سبز به عنوان جزء ضروری و لاینفک پیکره یگانه شهرها در متابولیسم آن‌ها نقش اساسی دارند که کمبود آنها می‌تواند اختلالات جدی در حیات شهرها بوجود آورد. توجه به فضای سبز به طور عام به عنوان ریه‌های تنفسی شهرها تعریف اغراق‌آمیزی از کارکردهای آن نیست، بلکه این تشبیه بیان‌کننده حداقل کارکرد آن در مفهوم اکولوژیک شهرها به شمار می‌رود (مجنونیان، ۱۳۷۴، ص ۶). طرح‌های جامع شهری به عنوان مهم‌ترین ابزار مدیریتی در مقیاس شهر در طی چند دهه که از ظهور آن می‌گذرد با مسائلی روبرو بوده است که دستیابی به اهداف و نتایج مد نظر خود را با کم‌رنگی همراه کرده است. عوامل و مسائلی که منجر به عدم تحقق اهداف طرح‌های جامع شهری شده‌اند علاوه بر عدم انعطاف این‌گونه طرح‌ها، به شرایط و پیش‌زمینه‌های لازم جهت تحقق رهنمودهای آن نیز وابسته است. لذا پرداختن به ارزیابی طرح‌های جامع و به خصوص ارزیابی روند تغییر کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع، به عنوان ابزاری مهم در راستای سنجش میزان موفقیت و تحقق‌پذیری آنها به شمار می‌رود. یکی از مباحث جدی در عدم موفقیت طرح‌های جامع پیشین عدم تحقق کاربری‌های اراضی پیشنهادی به طور عام و کاربری‌های خدمات عمومی شهری به طور خاص‌تر بوده است که مسایل مترتب بر آن بر سایر پیش‌بینی‌ها می‌تواند تأثیر شایانی داشته باشد. در ادامه به معرفی برخی از مطالعات انجام شده در قالب فعالیت‌های تحقیقاتی نظیر کتاب، پایان‌نامه و مقاله در زمینه کاربری اراضی شهری اشاره می‌شود.

در دهه ۱۹۶۰ در ایالات متحده، نخستین کتاب‌ها درباره برنامه‌ریزی کاربری زمین به عنوان یک شاخه مستقل برنامه‌ریزی شهری انتشار یافت. در سال ۱۹۶۴ کتاب اصول و روش‌های برنامه‌ریزی شهری و روستایی تألیف لوئیس کی بل (Lewis Keeble) منتشر شد که بعدها به صورت یک کتاب پایه درسی در زمینه برنامه‌ریزی کاربری زمین درآمد و تأثیر زیادی در برنامه‌ریزی شهری جهان به ویژه در کشورهایی که زیر نفوذ شیوه بریتانیا بودند، به جای نهاد. در این کتاب نقش اساسی کاربری زمین در برنامه‌ریزی شهری مورد تأکید قرار گرفته و چنین اظهار نظر شده که برنامه‌ریزی شهری عبارت است از پیش‌بینی مقدار درست زمین برای هر کاربری در مکان درست و در مقره‌هایی که از نظر کالبدی مناسب برای هر کاربری باشد (مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری، ۱۳۷۳، ص ۸). یکی دیگر از گام‌های مهم در زمینه برنامه‌ریزی کاربری زمین انتشار کتاب معروف برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری (۱۹۶۳) تألیف استورات چاپین (F. Stuart Chapin, 1965) است. مؤلف در اثر مفصل خود ملاحظات مربوط به برنامه‌ریزی شهری را گسترش داده و معتقد است که برنامه‌ریزی شهری، نه تنها شامل بررسی

عوامل کالبدی، طراحی و اقتصادی- اجتماعی است، بلکه ابعاد سیاسی و فرهنگی را نیز در برمی گیرد. او مفهوم وسیع تری برای برنامه ریزی کاربری زمین قائل شده است. کتاب چاپین نقطه عطفی در زمینه کاربری زمین به شمار می رود. در کتاب فوق که حدود ۵۰۰ صفحه است، مباحث و مسایل اساسی برنامه ریزی کاربری زمین مورد بحث قرار گرفته، مفاهیم و مقولات آن به صورتی منظم و سازمان یافته معرفی شده و روش های تهیه برنامه کاربری زمین و نحوه توزیع اراضی میان کاربری های مختلف به تفصیل ارائه گردیده است. از دیگر کتب نوشته شده در سطح بین المللی در خصوص موضوع مورد مطالعه می توان به کتاب جان رندولف (John Randolph) با عنوان برنامه ریزی کاربری اراضی و مدیریت در سال ۲۰۰۳ اشاره نمود. از مهم ترین کتب تدوین شده در زمینه کاربری اراضی در ایران می توان به کتاب برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، دکتر کرامت اله زیاری (۱۳۸۱) محمدتقی رضوانی (۱۳۸۱) و کتاب برنامه ریزی کاربری اراضی شهری پورمحمدی (۱۳۸۱) اشاره نمود. لی کوآن یو (Lee Kuan Yew) (۲۰۱۳) در مقاله ای با عنوان فرآیند برنامه ریزی کاربری زمین در سنگاپور به این نکات اشاره کرده که در طی سال های اخیر سنگاپور رشد جمعیتی شدیدی را تجربه کرده است. رشد جمعیت در سنگاپور ناشی از پدیده مهاجرت روستا- شهری و شهر به شهر بوده است، تأثیرات رشد سریع جمعیتی در این کشور منجر به تغییراتی در زیرساخت ها و کاربری ها در فضاهای شهری شده است، دولت سنگاپور در راستای حل این مشکل سیاست ایجاد شهرهای جدید را در پیش گرفته است.

ابراهیم زاده و محیر اردکانی (۱۳۸۵) به ارزیابی کاربری اراضی شهری شهر اردکان فارس پرداخته و به این نتیجه رسیده اند که گسترش کالبدی شهر در دو دهه اخیر و افزایش جمعیت آن باعث عدم تعادل در کاربری اراضی این شهر شده است، لذا تعادل بخشی به آن و ایجاد تمهیدات و تعیین راهکارهای مناسب به منظور جلوگیری از گسترش بی رویه شهر و حفظ اراضی کشاورزی و منابع طبیعی پیرامون شهر را ضروری می سازد. حسین زاده دلیر و همکاران (۱۳۸۶) به بررسی تغییرات کاربری اراضی شهری در طرح جامع و تفصیلی شهر ایلام پرداخته و به این نتیجه رسیده اند که کاربری های فضای سبز، بهداشتی- درمانی و ورزشی از نظر سرانه در وضعیت نامطلوب و نامناسبی بوده و از سوی دیگر سایر کاربری های تجاری، آموزشی فرهنگی و مذهبی و حمل و نقل شهری از این نظر در جایگاه مطلوب و مناسبی قرار گرفته اند. این وضعیت بیانگر عدم تعادل و ناهماهنگی بین کاربری های شهری است که این موضوع از عدم دقت نظر کافی برنامه ریزان شهری در زمان تهیه کاربری های شهری در نادیده گرفتن ارتباط بین جمعیت و سطوح مورد نیاز

کاربری ها ناشی می شود.

عزیزی و آراسته (۱۳۹۰) به ارزیابی تحقق پذیری پیش بینی های کاربری اراضی و پیشنهاد جهات توسعه در طرح جامع شهر لار پرداخته و بدین نتیجه رسیده اند که اغلب پیش بینی های سطوح و سرانه کاربری ها در این طرح با توجه به پیش بینی افق جمعیتی شهر نادرست بوده و علی رغم اینکه اکنون چندین سال از پایان دوره اجرایی طرح جامع گذشته است، هنوز تعدادی از سرانه های پیشنهادی کاربری ها محقق نشده است. ضرابی و همکاران (۱۳۹۱) نیز به تحلیل کاربری اراضی شهر جدید بینالود پرداخته اند، نتایج تحقیق نشان می دهد که کاربری اراضی در این شهر جدید دارای وضعیت نامناسبی است و تحقق نامتعادل انواع کاربری ها به این امر دامن زده است. به طوری که در مجموع کاربری های پیشنهادی ۳۷/۴ درصد محقق شده است. از علل عدم تحقق مطلوب کاربری ها می توان به مشکلات اجرایی، مالی، عدم همکاری سازمان ها و ادارات مرتبط و همچنین عدم تحقق جمعیت پیش بینی شده اشاره کرد. در بین کاربری ها، بهترین وضعیت تحقق پذیری مربوط به کاربری حریم سبز است. با توجه به مطالب گفته شده، پژوهش حاضر سعی بر آن دارد که به ارزیابی میزان تحقق کاربری های پیشنهادی در طرح های جامع شهری مصوب در مقایسه با طرح های موجود با تأکید بر کاربری فضای سبز برای شهر دورود، بپردازد.

۱. پرسش های تحقیق

الف) آیا کاربری های پیش بینی شده در طرح های توسعه شهری شهر دورود به طور مطلوب تحقق یافته اند؟ ب) وضعیت تحقق کاربری فضای سبز، نسبت به سایر کاربری ها به چه صورت می باشد؟ ج) مهم ترین راهکارها جهت تحقق مطلوب کاربری ها در طرح های توسعه شهری در برگیرنده چه مواردی است؟

۲. روش تحقیق

پژوهش حاضر با روش توصیفی- تحلیلی مبتنی بر منابع اسنادی و پیمایشی تدوین شده است. در آغاز با استفاده از منابع اسنادی به واکاوی دیدگاه های تئوریک مطرح شده مرتبط به موضوع پرداخته شده و در ادامه به ارزیابی میزان تحقق کاربری اراضی مصوب در طرح جامع توسعه شهری در مقایسه با وضع موجود پرداخته است. به منظور شناسایی و بررسی نقاط قوت، ضعف، فرصت ها و تهدیدهای پیش روی طرح های جامع شهری در جهت رسیدن به اهداف خود بویژه تحقق پیشنهادات طرح ها در زمینه کاربری زمین شهری، از تحلیل سوات (SWOT) استفاده شده است. برای این منظور از پرسشنامه ای حاوی ۶۳ سوال در طیف لیکرت و ۲ سوال باز که توسط ۷۵ نفر از کارشناسان مربوطه و شهروندان شهر مورد بررسی و تکمیل شده، استفاده

گردیده است. جامعه آماری در این تحقیق شامل جمعیت شهری درود در سال ۱۳۹۰ می‌باشد که برابر با ۹۹۴۹۹ نفر است. جهت تکمیل پرسشنامه‌های تحلیل نقاط قوت، نقاط ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای پیش‌روی طرح‌های جامع شهری در جهت رسیدن به اهداف خود بویژه تحقق پیشنهادات طرح‌ها در زمینه کاربری اراضی شهری، تعداد ۷۵ نمونه انتخاب شده که از این تعداد، ۴۶ مورد یعنی ۶۱ درصد را مردها و ۲۹ مورد که برابر است با ۳۹ درصد کل نمونه‌ها را زن‌ها تشکیل می‌دهند. جهت سنجش پایایی آن هم از روش آلفای کرونباخ استفاده گردید که مشهورترین ابزار برای آزمون قابلیت اعتماد پرسشنامه است. از این ابزار برای محاسبه همابستگی ابزار اندازه‌گیری از جمله پرسشنامه استفاده می‌شود. برای محاسبه ضریب آلفای کرونباخ از فرمول زیر استفاده می‌شود که در آن ضریب آلفای کرونباخ ($R\alpha$)، تعداد سئوالات پرسشنامه (j)، واریانس پاسخ‌های داده شده به سؤال j ام (S_j^2)، واریانس کل پرسشنامه (S^2) است. در این فرمول با بهره‌گیری از سطح اطمینان ۹۵ درصد، ضریب خطا ۵ درصد و واریانس ۰/۲۵ حجم نمونه برابر با ۷۵ نفر (از کل ۹۹۴۹۹ نمونه مورد مطالعه) تعیین گردید. روش نمونه‌گیری باتوجه به تعداد نمونه‌ها روش‌های طبقه‌ای و تصادفی انتخاب گردید.

$$R\alpha = \frac{j}{j-1} \left(1 - \frac{\sum S_j^2}{S^2} \right)$$

شایان ذکر است نحوه امتیازدهی به هر کدام از عوامل داخلی و خارجی در این تحقیق به گونه‌ای است که تعیین ضریب عوامل، عددی بین صفر تا یک است. رتبه هر یک از عوامل خارجی با توجه به کلیدی و عادی بودن مورد و عوامل داخلی نیز با توجه به کلیدی یا عادی بودن قوت‌ها و ضعف‌ها به ترتیب رتبه ۴ یا ۳ (به نقاط قوت) و رتبه ۲ یا ۱ (به نقاط ضعف) اختصاص پیدا کرده است. در ضمن، روند رتبه‌دهی به گونه‌ای است که از فرصت استثنایی به سمت ضعف بحرانی، میزان رتبه کمتر می‌شود. یعنی، از ۴ به ۱ می‌رسد.

۳. مبانی نظری

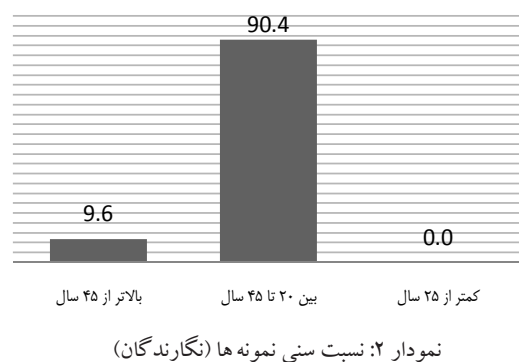
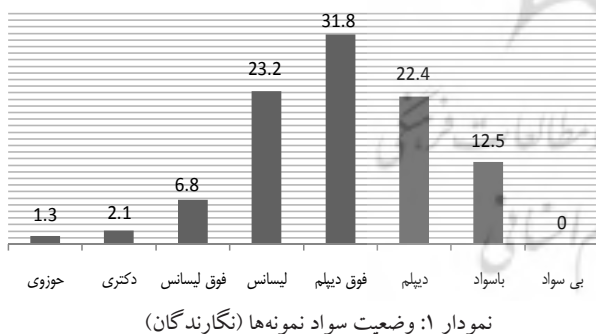
در طی سال‌هایی که مقوله کاربری زمین تحولات گسترده‌ای را به خود شاهد بود، نظریات و دیدگاه‌های عمده‌ای در این زمینه

جدول ۱: نسبت جنسی نمونه‌ها (مأخذ: نتایج تحقیق ۱۳۹۳)

جنس	تعداد	درصد
مرد	۴۶	۶۱
زن	۲۹	۳۹
جمع	۷۵	۱۰۰.۰۰

مطرح شده که نحوه شکل‌گیری نظام کاربری زمین در شهر و چگونگی مداخله در آن به میزان قدرت و عملکرد آنها بستگی دارد. در این پژوهش نیز نظریاتی که مرتبط با موضوع می‌باشد مورد بررسی قرار گرفته تا در نهایت ما را به شناخت و تحلیل دقیقتر موضوع و در نتیجه یافتن راه‌حل‌های درست‌تر و عملی‌تر یاری رساند.

در جدول شماره ۱، مهم‌ترین نظریات ارائه شده در خصوص کاربری زمین ارائه شده است، دیدگاهی که در این تحقیق مد نظر است توسعه پایدار شهری است. از نگاه این رویکرد، توسعه شهر همواره نیاز به نوعی برنامه‌ریزی دارد، که این برنامه بتواند با هدایت مناسب توان‌ها و منابع موجود، فضاهای مطلوب را برای استقرار عناصر گوناگون شهری فراهم آورد و ضمن بهره‌مندی مطلوب از فضا آرامش و احساس رضایت شهروندان را در پی داشته باشد، در حقیقت می‌بایستی مفهوم «ساماندهی ظرفیت مناطق و شهرها» مورد توجه قرار گیرد. بر مبنای این تعریف، توسعه پایدار و سازماندهی ظرفیت فضا زمانی محقق می‌گردد که زمینه توانمندسازی همه عوامل مؤثر در روند افزایش بهره‌وری (نیروی انسانی، سرمایه، تکنولوژی، منابع زیست محیطی و ...) فراهم گردد و این امر در قالب استراتژی خاص منطقه‌ای قابل تحقق است. در حقیقت می‌توان گفت فضای مطلوب شهری با برخورداری از سطح مناسب کیفیت زیست شهری، تعیین‌کننده میزان توسعه پایدار شهری است (رضویان، ۱۳۹۳، ص ۲۳).



۳-۱. جایگاه کاربری فضای سبز در برنامه‌ریزی شهری

ایجاد فضاهای سبز در طرح‌های شهرسازی لازم به نظر می‌رسد، به همین جهت و در پی عدم موفقیت طرح‌های جامع و تفصیلی در حفظ و نگهداری فضاهای سبز شهری و کاهش سهم این نوع کاربری نسبت به کاربری‌های دیگر، تهیه طرح راهبردی فضای سبز شهری در دستور کار برنامه‌ریزان و شهرسازان قرار گرفت (سوزنچی و بهروزفر، ۱۳۸۰).

در چند دهه اخیر کاربری فضای سبز شهری همچون سایر کاربری‌ها در اهرم‌های اجرایی برنامه‌ریزی شهری یعنی طرح جامع و طرح تفصیلی مورد توجه بوده و در این طرح‌ها پس از یکسری مطالعات اولیه در مورد وضعیت گذشته و موجود کاربری فضای سبز در زمینه حفظ و نگهداری فضاهای سبز فعلی و گسترش و مکان‌یابی آن برای آینده، سیاست‌هایی اتخاذ می‌گردیده است، ولی به علت بروز یکسری مسائل همچون، افزایش شدید جمعیت شهری، گسترش بی‌رویه شهرها، افزایش قیمت زمین شهری و.. می‌توان شاهد از بین رفتن فضاهای داخل و حومه شهرها بود و از آنجایی که فضاهای سبز، ریه‌های تنفسی شهرها به شمار می‌آیند، لزوم تجدید نظر در مورد سیاست‌های حفظ و نگهداری و

۴. معرفی محدوده مورد مطالعه

دورود یکی از شهرهای استان لرستان و مرکز شهرستان دورود است. این شهر با ۹۹۴۹۹ نفر جمعیت در دامنه رشته کوه زاگرس و در نزدیکی اشترانکوه قرار گرفته است. شهر موقعیتی میان کوهی داشته و در بستر دشت سیلاخور جای گرفته است (نقشه ۱).

جدول ۲: مهم‌ترین دیدگاه‌های مطرح شده در زمینه کاربری اراضی (نگارندگان)

نظریه	توضیحات
نظریه نقش اجتماعی زمین	زمین از نظر ارزش و نقش اجتماعی در آسایش، امنیت، زیبایی، رفاه و کیفیت زندگی بشری تأثیری اساسی دارد. مسأله زمین و چگونگی آن در عرصه اجتماعی، همواره منشاء منازعات و مشکلات اجتماعی و حقوقی و تعارضات میان منافع عمومی و خصوصی و نحوه بهره‌برداری در آن بوده است (زیاری، ۱۳۸۴، ص ۶). بر این اساس شورای کیفیت محیط در سال ۱۹۷۱، نظریه‌ای تحت عنوان انقلاب آرام در کاربری زمین «لزوم مشارکت و همکاری همه نهادهای ایالتی و منطقه‌ای در تصمیم‌گیری‌ها برای استفاده از منابع محدود زمین را مطرح و مورد تأکید قرار داد». در واقع طی دهه‌های اخیر نظریات متعددی در خصوص تغییر مفهوم حقوقی زمین و اطلاق زمین به مثابه یک کالای عمومی و ثروت همگانی در عرصه جهانی ابراز شده است. بنابراین بایستی مالکیت عمومی در اراضی شهری به همراه حق نظارت عمومی بر عملکرد زمین‌های شهری برقرار گردد (مهدی‌زاده، ۱۳۷۹، صص ۲-۳).
اقتصادی زمین نظریه نقش	بسیاری از نظریه‌پردازان معتقدند که زمین به عنوان ثروت ملی محسوب می‌شود. بنابراین بازار زمین و مسکن یک بازار عادی نیست؛ چون نیابستی با تقاضا تطبیق داده شود. از آنجا که ارزش افزوده زمین بسیار بالاتر و سریع‌تر از سایر کالاهاست، بنابراین، ارزش اضافی زمین عامل اساسی تغییر فضاهای شهری است (باستیه و دزر، ۱۳۸۲، صص ۲۹۰-۱۹۳). دیوید هاروی از جغرافیدانان رادیکال معتقد است، چون زمین از کارکردهای مختلف مصرفی و مبادلاتی و اقتصادی و فناپذیر برخوردار است بنابراین از مطلوبیت ویژه‌ای برخوردار است. وی نظریه نحوه استفاده از اراضی شهری، نظریه خرد اقتصادی اراضی شهر را ابراز می‌دارد (هاروی، ۱۳۷۶، صص ۱۵۹-۱۶۸).
ساماندهی نظریه	به طور کلی نظریه ساماندهی زمین، کاربری زمین را به منظور سامان‌دهی فعالیت‌های شهری از جمله تردد اتومبیل، استقرار تأسیسات شهری، استفاده تفریحی، خدماتی، تجاری، انبار و ایجاد پناهگاه پیشنهاد می‌نماید (شوی، ۱۳۷۵، ص ۹).
کارکردگرایی	از دیدگاه کارکردگرایی، برنامه‌ریزی کاربری زمین وسیله‌ای است برای ساماندهی کالبدی-کارکردی فعالیت‌های مختلف شهری به منظور افزایش کارایی شهری و جلوگیری از بروز بی‌سازمانی و آشفتگی در نظام کالبدی شهر. بدیهی است که این نحوه رویکرد به نقش اراضی شهری ضرورتاً به نوعی نگرش ایستا و یک‌جانبه منتهی شده و ابعاد تاریخی، حقوقی، اجتماعی و فرهنگی مربوط به شرایط استفاده از زمین شهری را کمتر مورد توجه قرار می‌دهد (رضویان، ۱۳۸۱، ص ۴۹).
رفاه اجتماعی و کیفیت زندگی	یکی از رویکردهای نوین در جهت اصلاح و بهبود برنامه‌ریزی شهری، مطرح شدن مفهوم کیفیت زندگی و دخالت دادن شاخص‌های اجتماعی در اهداف توسعه شهری است. اهمیت یافتن شاخص‌های اجتماعی و معیارهای کیفی در برنامه‌ریزی، واکنشی است علیه توسعه یک بعدی اقتصادی در سطح ملی و توسعه صرفاً کالبدی و کارکردی در مقیاس شهری. از دیدگاه کیفیت زندگی، سرانه‌های شهری فقط نموده‌ها و ابزارهایی برای اندازه‌گیری برخی از ابعاد کمی زندگی شهری هستند که به نوبه خود می‌توانند در کنار دیگر شاخص‌ها به عنوان راهنمای سنجش و اعتدالی کیفیت زندگی به کار گرفته شوند.
زمین از دیدگاه توسعه پایدار شهری	به طور کلی نظریه توسعه پایدار شهری در نگهداری از طبیعت، منابع، استفاده بهینه از زمین، جلوگیری از آلودگی شهری، کاهش ظرفیت‌های تولیدی محیط، کنترل کاربری‌ها از طریق قانون، نقش دولت، سرانه بالای سبز، تراکم متوسط در حومه‌های شهری، کاهش فواصل ارتباطی، تنوع مسکن در ابعاد زیبا شناختی و مدیریتی زمین استوار است (Walf, 1974, p7).

۵. یافته‌های تحقیق

در جدول شماره ۳ به مقایسه سرانه‌های پیشنهادی و سطح سرانه پیشنهادی کاربری اراضی شهر دورود پرداخته شده است. براساس مطالعات حاصل از جداول ۳ و ۴، کاربری‌های آموزشی، آموزش عالی، تجاری، پارک و فضای سبز، اداری، انتظامی صنعتی تحقق نیافته‌اند. سرانه فضای سبز توصیه شده توسط سازمان ملل ۲۰ الی ۲۵ متر مربع و در انگلستان ۱۰ متر مربع می‌باشد (فضای سبز شهری، ۱۳۶۹، ص ۲۵). طبق بررسی‌های کارشناسان، استاندارد بین‌المللی فضای سبز برای هر فرد که در شهرهای پرجمعیت زندگی می‌کند، بین ۵۰ - ۱۵ متر مربع و به طور



نقشه ۱: موقعیت مکانی محدوده مورد مطالعه

جدول ۳: مقایسه سرانه‌های پیشنهادی و سطح سرانه پیشنهادی کاربری اراضی شهر دورود ۱۴۰۰ و ۱۴۰۵ (مهندسین مشاور رای فن، ۱۳۹۰)

نوع کاربری		سرانه پیشنهادی		طرح جامع موجود		پیشنهادی مشاور ۱۴۰۰ جمعیت: ۱۲۱۰۰۰ نفر		پیشنهادی مشاور ۱۴۰۵ جمعیت: ۱۲۸۵۰۰ نفر	
		طرح جامع مصوب جمعیت: ۱۱۵۰۰۰	طرح تفصیلی مصوب جمعیت: ۱۱۵۰۰۰	سرانه	سطح	سرانه	سطح	سرانه	سطح
مسکونی	تا ۴۰	۲۷.۲۲	۲۳.۲۸	۳۰.۷۴	۳۷۱.۷	۳۰.۷۱	۳۷۱.۷	۳۰.۲۹	۳۸۱.۱۰
پیش از دبستان		۰.۲۱	۰.۱۹	۰.۰۲	۱.۲۱	۰.۰۱	۱.۲۱	۰.۱	۱.۱۱
دبستان		۰.۸۵	۰.۹۴	۰.۴۴	۷.۲۶	۰.۰۶	۷.۲۶	۰.۰۶	۳.۲۵
راهنمایی		۰.۵۰	۰.۸۰	۰.۳۲	۸.۳۵	۰.۶۹	۸.۳۵	۰.۶۶	۵.۲۵
دبیرستان		۰.۸۳	۰.۹۲	۰.۵۶	۵.۷۱	۰.۴۷	۵.۷۱	۰.۴۴	-
هنرستان	۳-۵	۱.۰۰	۱.۰۱	۰.۵۳	۵.۳۹	۰.۴۵	۵.۳۹	۰.۴۲	-
آموزش استثنایی		-	-	۰.۰۵	۰.۷۳	۰.۰۶	۰.۷۳	۰.۰۶	۰.۲۶
سایر آموزشی		-	۰.۰۳	۰.۰۲	۰.۳۶	۰.۰۳	۰.۳۶	۰.۰۳	۰.۱۷
آموزش عمومی		-	۰.۲۲	۰.۱۴	۱.۴۲	-	۱.۴۲	-	-
آموزش عالی	۷۰ تا ۱۰۵ ازای هر دانشجو	۱.۵	۱.۹۴	۱.۱۴	۱۱.۵۱	۰.۹۵	۱۱.۵۱	۰.۹۰	۰.۰۰
تجاری	تا ۲.۵	۱.۸	۲.۵۲	۱.۳	۱۳.۱۴	۱.۳	۱۳.۱۴	۲	۱۲.۵۶
فرهنگی	۰.۴-۰.۷۵	۰.۵	۰.۵۹	۰.۴۶	۷.۲۶	۰.۰۶	۷.۲۶	۰.۵۶	۲.۵۸
مذهبی	۰.۳-۰.۵	۰.۵	۰.۵۱	۰.۴۱	۴.۹۶	۰.۴۱	۴.۹۶	۰.۴۱	۱.۰۷
تفریحی-گردشگری	۰.۲-۰.۵	۰.۲	۰.۳۱	۰.۱۷	۱.۶۹	۰.۲۱	۲.۵۴	۰.۲۱	۱.۰۱
درمانی	۱-۱.۵	۱.۵	۱.۵۳	۰.۵۱	۵.۱۹	۰.۹۲	۱۱.۱۳	۰.۹۲	۶.۶۳
ورزشی	۱-۱.۵	۲	۲.۱	۱.۰۵	۱۰.۶۲	۱.۱۲	۱۳.۵۵	۱.۱۲	۳.۷۷
پارک و فضای سبز عمومی	۸ و بیشتر	۹	۱۲.۱	۴.۰۴	۹۹.۸۳	۸.۲۵	۹۹.۸۳	۸.۲۵	۶۵.۰۹
اداری		۱.۶	۱.۸۷	۰.۷۹	۸.۰۲	۱.۲	۱۴.۵۲	۱.۲	۷.۴۰
انتظامی	۰.۷۵-۳	۰.۴	۰.۸۷	۰.۰۷	۲.۴۲	۰.۰۲	۲.۴۲	۰.۰۲	۱.۸۷
ستادی		-	-	۰.۱۵	۱.۵۲	۰.۰۳	۳.۶۳	۰.۰۳	۲.۳۴
صنعتی	۴-۸	۶.۶	۶.۶۷	۱۱.۱۳	۱۱۲.۶۳	۹.۶۸	۱۱۲.۶۳	۸	۹۸.۸۳
تاسیسات و تجهیزات شهری	۱.۲-۲.۵	۱.۵	۱.۵۱	۰.۳۲	۳.۲۵	۱.۶	۱۹.۳۶	۱.۶	۱۷.۳۱
کاربری‌های حمل و نقل		-	۴.۱۵	۴.۰۲	۴۰.۶۳	۴.۱۵	۴۰.۶۳	۴.۱۵	۱۲.۷۰
جمع		-	۵۹.۰۹	۵۸.۴	۷۶۲.۶	۶۳.۰۲	۷۶۲.۶	۸۰.۲۱	۲۱۲.۶

ارزیابی میزان تحقق کاربری زمین در طرح‌های توسعه شهری با تأکید بر کاربری فضای سبز

متوسط ۳۰ متر مربع می‌باشد (حسین زاده دلیر، ۱۳۸۶، ص ۲۸). البته استانداردهای کشورهای در حال توسعه بسیار پایین‌تر از اروپا و آمریکا است. مثلاً در متروپلیتین کلکته، سرانه فضای سبز کمتر از ۱,۲ متر مربع و در بغداد ۱,۴ متر مربع می‌باشد. در حالی که استاندارد پیشنهاد شده برای این شهرها حدود ۱۶ متر مربع بوده است (پورمحمدی، ۱۳۷۴، ص ۵۲). در ایران سرانه پیشنهادی پارک‌ها و فضای سبز سطح شهرها براساس نظر وزارت مسکن و شهرسازی بین ۷-۱۲ متر مربع می‌باشد (عسکری، ۱۳۸۱، ص ۲۰). در شهر دورود میزان سرانه کاربری فضای سبز در وضع موجود ۴,۰۴ متر مربع می‌باشد، که در مقایسه با سرانه مصوب طرح که ۹ متر مربع مصوب شده است، تحقق پیدا نکرده است.

۶. شناسایی عوامل داخلی مؤثر بر بهبود وضعیت تحقق‌پذیری اهداف طرح های توسعه شهری

هدف از این مرحله سنجش وضعیت موجود تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری با تأکید بر عوامل داخلی، جهت شناسایی نقاط ضعف و قوت‌ها می‌باشد. یعنی جنبه‌هایی که در راستای دستیابی به هدف بهبود وضع موجود تحقق‌پذیری اهداف طرح‌های توسعه شهری می‌توانند نقش مساعد یا بازدارنده ایفاء کنند، مشخص شوند. مهم‌ترین نقاط ضعف و قدرت در ارتباط با این بخش در جدول ۵ ارائه شده است.

۷. شناسایی عوامل خارجی مؤثر بر بهبود وضعیت تحقق‌پذیری اهداف طرح های توسعه شهری

هدف از انجام این مرحله پژوهش، کنکاش در محیط خارجی و شناسایی فرصت‌ها و تهدیدات موجود در راه بهبود وضع موجود تحقق‌پذیری اهداف طرح‌های توسعه شهری می‌باشد. بر این اساس مجموع فرصت‌ها و تهدیدهای موجود بر سر راه این

جدول ۴: میزان تحقق‌پذیری کاربری‌های عمده شهری در شهر دورود (نگارندگان)

کاربری	تحقق	عدم تحقق
مسکونی	✓	
آموزشی	✓	✓
آموزش عالی		✓
تجاری		✓
فرهنگی	✓	
مذهبی	✓	
تفریحی-گردشگری	✓	
درمانی	✓	
ورزشی	✓	
پارک و فضای سبز عمومی	✓	
اداری		✓
انتظامی و ستادی	✓	
صنعتی	✓	
تاسیسات و تجهیزات شهری	✓	
حمل و نقل	✓	

هدف، شناسایی شد که در جدول ۶ ارائه شده است. شایان ذکر است نحوه امتیاز دهی به هر کدام از عوامل داخلی و خارجی در این به گونه‌ای است که تعیین ضریب عوامل، عددی بین صفر تا یک است. رتبه هر یک از عوامل خارجی با توجه به کلیدی و عادی بودن مورد و عوامل داخلی نیز با توجه به کلیدی یا عادی بودن قوت‌ها و ضعف‌ها به ترتیب رتبه ۴ یا ۳ (به نقاط قوت) و رتبه ۲ یا ۱ (به نقاط ضعف) اختصاص پیدا کرده است. در ضمن، روند رتبه دهی به گونه‌ای است که از فرصت استثنایی به سمت ضعف بحرانی، میزان رتبه کمتر می‌شود. یعنی، از ۴ به ۱ می‌رسد. همان‌طور که جداول ۷ و ۸ نشان می‌دهند، وجود تعداد ۱۱ نقطه قوت در برابر ۲۵ نقطه ضعف داخلی و تعداد ۱۱ فرصت خارجی در برابر ۱۶ تهدید خارجی، در ارتباط با وضع موجود تحقق‌پذیری اهداف طرح‌های توسعه شهری شناسایی و مورد بررسی قرار گرفته است. بدین ترتیب در مجموع تعداد ۲۲ نقطه قوت و فرصت به عنوان مزیت و تعداد ۴۱ ضعف و تهدید به عنوان محدودیت و تنگناهای پیش‌روی بهبود وضع موجود تحقق‌پذیری اهداف طرح‌های توسعه شهری شهردورود قابل شناسایی است. مجموع عوامل و معیارهای سوات که در بالا بیان گردیدند، اولویت‌سنجی و وزن‌دهی شدند. در نهایت براساس امتیاز وزنی کسب شده در هر یک از عوامل، نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها اولویت‌بندی گردیدند. در جدول ۹ زیر وزن، درجه‌بندی و امتیاز وزنی هر یک از عوامل مطرح در تحلیل سوات را مشاهده کرد. با توجه به وزن‌های نهایی به دست آمده از جدول، استفاده بهینه از زمین بر اساس اصول برنامه‌ریزی کاربری اراضی، کنترل تراکم‌های ساختمانی بر اساس پیشنهادهای طرح جامع، جلوگیری از تداخل و همجواری کاربری‌های ناسازگار، اصلاح شبکه معابر بر اساس سلسله‌مراتب مناطق شهری و شناسایی بافت‌های فرسوده و مسأله‌دار شهر به ترتیب با امتیاز ۰,۱۴، ۰,۱۳، ۰,۱۳، ۰,۱۲ و ۰,۱۱ از مهم‌ترین نقاط قوت در بخش عوامل داخلی هستند و طولانی بودن فرایند بررسی و تصویب که ۳ الی ۴ سال طول خواهد کشید و محتوا قدیمی می‌شود، بی‌توجهی به نقش مردم و عدم مشارکت جدی مردم در اجرای طرح، ضعف شهرداری‌ها در جنبه‌های مالی و پایدار نبودن منابع درآمد شهرداری‌ها، ضعف شوراهای شهر و عدم دفاع از منافع عمومی در رقابت با بخش خصوصی بر سر فضا، عدم رعایت کلیه ضوابط اجرایی طرح‌های جامع توسط شهرداری‌ها به عنوان مجری اصلی اجرای این طرح‌ها و مالکیت خصوصی اراضی و تفکیک ثبتي اراضی حاشیه شهرها در گذشته و هزینه زیاد تملک اراضی جهت اجرای پیشنهادات طرح‌ها به ترتیب با امتیاز ۰,۲۰، ۰,۱۷، ۰,۱۷، ۰,۰۸، ۰,۰۸، ۰,۰۸ و ۰,۰۷ از مهم‌ترین نقاط ضعف پیش روی بهبود وضع موجود تحقق‌پذیری اهداف طرح‌های توسعه شهری، دورود می‌باشند.

همچنین در بخش تحلیل عوامل خارجی (فرصت ها و تهدیدها)، استفاده از تخصص جامعه مهندسين شهرساز در جهت توسعه بهينه شهر، توسعه و افزايش هدفمند سرانه کاربري‌هاي خدمات عمومي در جهت رسيدن به سرانه استاندارد، مديريت توسعه كالبدي شهر و جلوگيري از توسعه بي‌ضابطه، امكان اعمال نظرات و پيش‌برد اهداف شوراي عالي معماری و شهرسازی و وزارت راه و شهرسازی در شهرها از طريق طرح‌هاي جامع، ايجاد ارتباط

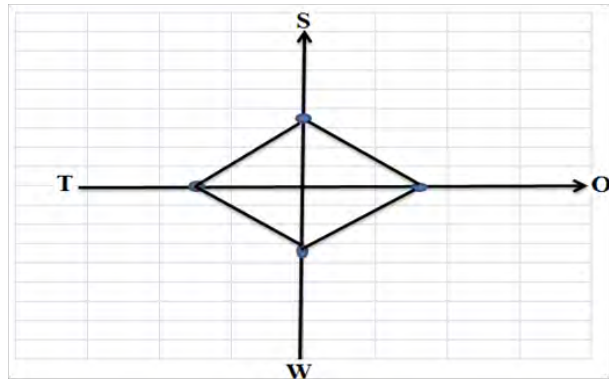
بين شهرداری‌ها به عنوان مجري و وزارت راه و شهرسازی به عنوان کارفرما در زمينه مسائل توسعه شهري و هدايت منطقي گسترش كالبدی شهر در جهات مناسب توسعه پيش‌بینی شده به ترتيب با امتیاز ۰,۲۵، ۰,۱۶، ۰,۱۵، ۰,۱۵، ۰,۱۴ و ۰,۱۴ از مهم‌ترین فرصت‌هاي موجود پيش‌روی بهبود وضع موجود جهت ارتقای تحقق‌پذیری اهداف طرح‌هاي توسعه شهري، هستند و عدم توجه به بحث مالکیت اراضي در زمينه پيشنهادهای کاربري‌هاي

جدول ۵: عوامل داخلی مؤثر بر بهبود وضع موجود تحقق‌پذیری اهداف طرح‌هاي توسعه شهري (مطالعات نگارندگان، ۱۳۹۳)

ردیف	قوت‌ها	عوامل داخلی
۱	S1-	جلوگیری از تفکیک‌های غیر مجاز و زیر حد نصاب
۲	S2-	اصلاح شبکه معابر بر اساس سلسله مراتب مناطق شهري
۳	S3-	کنترل تراکم‌هاي ساختمانی بر اساس پيشنهادهای طرح جامع
۴	S4-	افزايش میزان سطح پارکینگ‌هاي خصوصی و عمومي در سطح شهرها
۵	S5-	بهبود وضعیت سطح اشغال بنا در ساختمان‌ها و افزايش میزان سطح باز و فضای حیاط
۶	S6-	کاهش چشم‌گیر اشرافیت در ساختمان‌ها
۷	S7-	بهبود شرایط زیست و سکونت در شهر
۸	S8-	شناسایی بافت‌هاي فرسوده و مسأله دار شهر
۹	S9-	استفاده بهينه از زمین بر اساس اصول برنامه‌ریزی کاربري اراضي
۱۰	S10-	جلوگیری از تداخل و همجواری کاربري‌هاي ناسازگار
۱۱	S11-	فراهم نمودن زمینه‌هاي قانونی جهت نظارت بر وضعیت امنیت و سلامت در ساخت و سازها
۱۲	ضعف‌ها W1-	طولانی بودن فرایند بررسی و تصویب که ۳ الی ۴ سال طول خواهد کشید و محتوا قدیمی می‌شود.
۱۳	W2-	شرح خدمات یکسان برای انواع بافت‌هاي شهري (بافت قدیم، در حال توسعه، حاشیه‌ای)
۱۴	W3-	عدم دخالت نهادها و سازمان‌هاي دخیل در امر توسعه شهري در فرایند تهیه و بررسی طرح
۱۵	W4-	عدم رعایت کلیه ضوابط اجرائی طرح‌هاي جامع توسط شهرداری‌ها به عنوان مجري اصلی اجرائی این طرح‌ها
۱۶	W5-	گسترش جریان مشارکت در سرمایه‌گذاری در شهرداری‌ها و در نتیجه تبدیل فضاهای عمومي به فضای تجاری
۱۷	W6-	تأکید بیش از حد بر جنبه‌هاي كالبدی شهرها و کم توجهی به مسائل اقتصادی، جامعه‌شناسی، سیاسی و حتی رفتارشناسی در طرح‌ها
۱۸	W7-	فقدان اطلاعات لازم و دقیق در زمینه پتانسیل‌ها و وضع موجود اقتصادی، اجتماعی، كالبدی و زیست محیطی شهر در مرحله تهیه طرح
۱۹	W8-	عرضه پيشنهادهای كالبدی طرح‌ها صرفاً بر اساس نقشه‌ها و نمودارهاي دو بعدی و نه تصور فرا بعدی
۲۰	W9-	نارسایی طرح‌ها در برآورد جمعیت و نیازهاي واقعی جمعیت
۲۱	W10-	توجه به مناطق جدید برای توسعه و بالاتکلیف‌رها شدن بافت‌هاي موجود و قدیمی شهرها
۲۲	W11-	بی‌توجهی به نقش مردم و عدم مشارکت جدی مردم در اجرائی طرح
۲۳	W12-	بی‌توجهی به ویژگی‌هاي اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی مردم در تدوین قوانین تفکیک اراضي و ضوابط ساخت و ساز در نواحی مختلف شهر و نقش بازدارنده سخت‌گیری‌هاي طرح در راه توسعه فعالیت‌هاي ساختمانی
۲۴	W13	ضعف شهرداری در زمینه ايجاد هماهنگی بين سازمان‌هاي عهده‌دار وظیفه در تأمین خدمات مختلف شهري و نبود مکانیسم‌هاي لازم برای اعمال هماهنگی
۲۵	W14	نبود الزامات کافی جهت تبعیت دستگاه‌هاي دولتی از طرح جامع و ضوابط آن
۲۶	W15	ضعف شهرداری‌ها در جنبه‌هاي مالی و پایدار نبودن منابع درآمد شهرداری‌ها
۲۷	W16	عدم تدوین تراز مالی و مشخص نبودن منابع درآمدی مشخص برای اجرائی طرح
۲۸	W17	مالکیت خصوصی اراضي و تفکیک ثبتی اراضي حاشیه شهرها در گذشته و هزینه زیاد تملک اراضي جهت اجرائی پيشنهادهای طرح‌ها
۲۹	W18	برگشت پذیری خیلی ضعیف سرمایه در حوزه توسعه کاربري‌هاي خدمات عمومي پيشنهادهای طرح‌هاي جامع
۳۰	W19	ضعف شوراهای شهر و عدم دفاع از منافع عمومي در رقابت با بخش خصوصی بر سر فضا
۳۱	W20	نبود سازمان یا نهاد محلی مسئول توسعه و عمران و کنترل توسعه شهر به صورت همه جانبه
۳۲	W21	غیر تخصصی بودن نیروهاي شهرساز در شهرداری‌ها و عدم امکان جذب نیروهاي شهرساز متخصص در شهرداری به لحاظ محدودیت‌هاي موجود در نمودار تشکیلاتی
۳۳	W22	نبود تشکیلات اجرائی طرح در سازمان‌هاي ذی ربط شهري
۳۴	W23	مقررات مال‌الجاره و وجود حق سرفقعی (حق محل کسب) و نامشخص بودن میزان آنها، در این خصوص شهرداری هم باید رضایت مالک را کسب نماید و هم رضایت مستأجر را و این امر مستلزم پرداخت غرامت زیادی است.
۳۵	W24	فقدان هرگونه قانون مشخص در خصوص کیفیت و طرز اجرائی طرح‌هاي جامع بویژه در زمینه توسعه کاربري‌ها و خدمات عمومي.
۳۶	W25	مالکیت خصوصی گسترده در اراضي شهري و تفکیک ثبتی اراضي شهرها در گذشته. در این خصوص ناهماهنگی‌هاي طرح‌هاي تفکیک ثبتی با طرح‌هاي شهرسازی و مواجه بودن شهرداری با خرده مالکین، اجرائی طرح‌هاي شهري را با تأخیر مواجه می‌سازد.

جدول ۹: ترکیب عوامل درونی و بیرونی وضع موجود
تحقق پذیری اهداف طرح های توسعه شهری (مطالعات
نگارندگان، ۱۳۹۳)

عوامل درونی		عوامل بیرونی	
S	W	O	T
۰.۸۶	۱.۵۴	۱.۳۷	۰.۸۷
۲.۴۰		۲.۲۴	
مجموع ضرایب عوامل مرکب			
SO	WT	ST	WO
۲.۲۳	۲.۴۲	۱.۷۳	۲.۹۲



نمودار ۴: نمودار مفهومی سنجش دو به دویی عوامل شکل دهنده
در مدل سوآت (مطالعات نگارندگان، ۱۳۹۳)

جدول ۶: عوامل خارجی مؤثر بر بهبود وضع موجود تحقق پذیری اهداف طرح های توسعه شهری (مطالعات نگارندگان، ۱۳۹۳)

ردیف	فرصت‌ها	عوامل خارجی
۱	O1	شناسایی حریم شهر جهت مدیریت بر فعالیت‌های این منطقه
۲	O2	ایجاد ارتباط بین شهرداری ها به عنوان مجری و وزارت راه و شهرسازی به عنوان کارفرما در زمینه مسائل توسعه شهری
۳	O3	استفاده از تخصص جامعه مهندسين شهرساز در جهت توسعه بهينه شهر
۴	O4	هدایت منطقی گسترش کالبدی شهر در جهات مناسب توسعه پیش بینی شده
۵	O5	مدیریت توسعه کالبدی شهر و جلوگیری از توسعه بی‌ضابطه
۶	O6	امکان اعمال نظرات و پیش برد اهداف شورایی معماری و شهرسازی و وزارت راه و شهرسازی در شهرها از طریق طرح های جامع
۷	O7	ایجاد هدف و آینده راه مشخص در امر توسعه و گسترش شهر برای مدت نسبتاً طولانی
۸	O8	جلوگیری از احداث مجتمع های صنعتی و کارگاهی مزاحم و آلوده کننده در داخل و حریم بافت شهر
۹	O9	هدایت سرمایه گذاران به سرمایه گذاری در مناطق مشخص شده تجاری، کارگاهی و صنعتی
۱۰	O10	شناسایی وضع موجود اوضاع اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست محیطی شهر
۱۱	O11	توسعه و افزایش هدفمند سرانه کاربری‌های خدمات عمومی در جهت رسیدن به سرانه استاندارد
۱۲	T1	عدم توجه به بحث مالکیت اراضی در زمینه پیشنهاد کاربری های خدمات عمومی و رفاهی توسط مشاور
۱۳	T2	بومی نشدن و نیز وجود شرح خدمات یکسان و یکنواخت برای تمامی شهرها
۱۴	T3	عدم دخالت مردم و تشکل های اجتماعی در تهیه و تدوین طرح های توسعه شهری
۱۵	T4	عدم شناخت کافی محتوای طرح ها نسبت به وضع شهرنشینی ایران
۱۶	T5	نبود ارتباط مناسب بین وزارت راه و شهرسازی به عنوان کارفرمای مشاور در تهیه طرح جامع، و شهرداری به عنوان مجری طرح
۱۷	T6	عدم پیوند منطقی طرح های شهری با طرح های بالادست (طرح های ملی) و به طور کلی سیاست های کشوری
۱۸	T7	وجود نقص، ضعف و عدم دقت در تدوین ضوابط و مقررات و نیز عدم ارائه ضوابط مشخص برای ساخت و ساز بر اساس ویژگی های محیطی شهر
۱۹	T8	رشد و توسعه ناهماهنگ و غیر متوازن شهرها در گذشته و پرهزینه بودن اصلاحات شهری و تأمین خدمات عمومی و اجتماعی
۲۰	T9	فقدان سازمان های مشخص و مسئول برای اداره امور عمومی روستاها و جلوگیری از هجوم روستاییان به شهرها
۲۱	T10	بخشی بودن برنامه های عمرانی در کشور و عدم تطبیق سیستم برنامه ریزی طرح های جامع با ماهیت میان بخشی سیستم برنامه ریزی عمومی کشور
۲۲	T11	تعلق سهم زیادی از اراضی غیر خصوصی شهری به سازمان های زمین شهری و منابع طبیعی و تفاوت نگرش و دیدگاه این دستگاه ها به توسعه آبی اراضی شهری
۲۳	T12	تقلیل کمک های دولتی به شهرداری ها و تأکید بر خودکفایی شهرداری ها
۲۴	T13	کمبود کادر متخصص شهرسازی و برنامه ریزی شهری در کشور و کم تجربه بودن کادر موجود
۲۵	T14	محدودیت های قوانین استخدامی کشور و شهرداری ها در مورد پرداخت حقوق و مزایای کافی به کادر متخصصین و جذب اندک نیروهای موجود از سوی بخش خصوصی
۲۶	T15	فقدان سیستم مناسبی جهت توزیع عادلانه منافع و هزینه های طرح های جامع
۲۷	T16	نبود مکانیزم های قانونی جدی در زمینه برخورد با موارد تخلف شهرداری ها در مورد عدم اجرای صحیح ضوابط طرح جامع

جدول ۷: وزن دهی و رتبه بندی نقاط قوت و ضعف (مطالعات نگارندگان، ۱۳۹۳)

ردیف	قوت‌ها	عوامل داخلی	وزن	رتبه	وزن نهایی
۱	S1-	جلوگیری از تفکیک های غیر مجاز و زیر حد نصاب	۰.۰۲	۲	۰.۰۴
۲	S2-	اصلاح شبکه معابر بر اساس سلسله مراتب مناطق شهری	۰.۰۳	۴	۰.۱۲
۳	S3-	کنترل تراکم های ساختمانی بر اساس پیشنهادهای طرح جامع	۰.۰۳	۴	۰.۱۳
۴	S4-	افزایش میزان سطح پارکینگ های خصوصی و عمومی در سطح شهرها	۰.۰۲	۴	۰.۰۹
۵	S5-	بهبود وضعیت سطح اشغال بنا در ساختمان ها و افزایش میزان سطح باز و فضای حیاط	۰.۰۲	۱	۰.۰۲
۶	S6-	کاهش چشم گیر اشرفیت در ساختمان ها	۰.۰۱	۱	۰.۰۱
۷	S7-	بهبود شرایط زیست و سکونت در شهر	۰.۰۲	۲	۰.۰۴
۸	S8-	شناسایی بافت های فرسوده و مسأله دار شهر	۰.۰۳	۴	۰.۱۱
۹	S9-	استفاده بهینه از زمین بر اساس اصول برنامه ریزی کاربری اراضی	۰.۰۳	۴	۰.۱۴
۱۰	S10-	جلوگیری از تداخل و همجواری کاربری های ناسازگار	۰.۰۳	۴	۰.۱۳
۱۱	S11-	فراهم نمودن زمینه های قانونی جهت نظارت بر وضعیت امنیت و سلامت در ساخت و سازها.	۰.۰۲	۲	۰.۰۳
۱۲	ضعف‌ها W1-	طولانی بودن فرایند بررسی و تصویب که ۳ الی ۴ سال طول خواهد کشید و محتوا قدیمی می شود	۰.۰۵	۴	۰.۲۰
۱۳	W2-	شرح خدمات یکسان برای انواع بافت های شهری (بافت قدیم، در حال توسعه، حاشیه ای)	۰.۰۳	۱	۰.۰۳
۱۴	W3-	عدم دخالت نهادها و سازمان های دخیل در امر توسعه شهری در فرایند تهیه و بررسی طرح	۰.۰۳	۲	۰.۰۶
۱۵	W4-	عدم رعایت کلیه ضوابط اجرایی طرح های جامع توسط شهرداری ها به عنوان مجری اصلی اجرای این طرح ها	۰.۰۴	۲	۰.۰۸
۱۶	W5-	گسترش جریان مشارکت در سرمایه گذاری در شهرداری ها و در نتیجه تبدیل فضاهاى عمومی به فضای تجاری	۰.۰۳	۱	۰.۰۳
۱۷	W6-	تأکید بیش از حد بر جنبه های کالبدی شهرها و کم توجهی به مسائل اقتصادی، جامعه شناسی، سیاسی و حتی رفتارشناسی در طرح ها	۰.۰۲	۲	۰.۰۴
۱۸	W7-	فقدان اطلاعات لازم و دقیق در زمینه پتانسیل ها و وضع موجود اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست محیطی شهر در مرحله تهیه طرح	۰.۰۲	۲	۰.۰۵
۱۹	W8-	عرضه پیشنهادهای کالبدی طرح ها صرفاً بر اساس نقشه ها و نمودارهای دو بعدی و نه تصور فرا بعدی	۰.۰۳	۲	۰.۰۵
۲۰	W9-	نارسایی طرح ها در برآورد جمعیت و نیازهای واقعی جمعیت	۰.۰۴	۱	۰.۰۴
۲۱	W10-	توجه به مناطق جدید برای توسعه و بالاترکلیف رها شدن بافت های موجود و قدیمی شهرها	۰.۰۲	۱	۰.۰۲
۲۲	W11-	بی توجهی به نقش مردم و عدم مشارکت جدی مردم در اجرای طرح	۰.۰۴	۴	۰.۱۷
۲۳	W12-	بی توجهی به ویژگی های اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی مردم در تدوین قوانین تفکیک اراضی و ضوابط ساخت و ساز در نواحی مختلف شهر و نقش بازدارنده سخت گیری های طرح در راه توسعه فعالیت های ساختمانی	۰.۰۳	۲	۰.۰۵

خدمات عمومی و رفاهی توسط مشاور، بومی نشدن و نیز وجود شرح خدمات یکسان و یکنواخت برای تمامی شهرها، رشد و توسعه ناهماهنگ و غیرمتوازن شهرها در گذشته و پرهزینه بودن اصلاحات شهری و تأمین خدمات عمومی و اجتماعی، نبود مکانیزم های قانونی جدی در زمینه برخورد با موارد تخلف شهرداری ها در مورد عدم اجرای صحیح ضوابط طرح جامع، عدم دخالت مردم و تشکل های اجتماعی در تهیه و تدوین طرح های توسعه شهری و عدم شناخت کافی محتوای طرح ها نسبت به وضع شهرنشینی ایران به ترتیب با امتیاز ۰،۱۶، ۰،۰۸، ۰،۰۸، ۰،۰۸، ۰،۰۴ و ۰،۰۴ از مهم ترین تهدیدهای پیش روی بهبود وضع موجود تحقق پذیری اهداف طرح های توسعه شهری، می باشند.

جدول ۸: وزن دهی و رتبه بندی فرصت ها و تهدیدها (مطالعات نگارندگان، ۱۳۹۳)

ردیف	فرصت‌ها	عوامل خارجی	وزن	رتبه	وزن نهایی
۱	O1	شناسایی حریم شهر جهت مدیریت بر فعالیت های این منطقه	۰.۰۳	۴	۰.۱۳
۲	O2	ایجاد ارتباط بین شهرداری ها به عنوان مجری و وزارت راه و شهرسازی به عنوان کارفرما در زمینه مسائل توسعه شهری	۰.۰۳	۴	۰.۱۴
۳	O3	استفاده از تخصص جامعه مهندسين شهرساز در جهت توسعه بهينه شهر	۰.۰۵	۵	۰.۲۵
۴	O4	هدایت منطقی گسترش کالبدی شهر در جهت مناسب توسعه پیش بینی شده	۰.۰۳	۴	۰.۱۴
۵	O5	مدیریت توسعه کالبدی شهر و جلوگیری از توسعه بی ضابطه	۰.۰۴	۴	۰.۱۵
۶	O6	امکان اعمال نظرات و پیش برد اهداف شورایی معماری و شهرسازی و وزارت راه و شهرسازی در شهرها از طریق طرح های جامع	۰.۰۴	۴	۰.۱۵
۷	O7	ایجاد هدف و آینده راه مشخص در امر توسعه و گسترش شهر برای مدت نسبتاً طولانی.	۰.۰۲	۲	۰.۰۵
۸	O8	جلوگیری از احداث مجتمع های صنعتی و کارگاهی مزاحم و آلوده کننده در داخل و حریم بافت شهر	۰.۰۳	۲	۰.۰۶
۹	O9	هدایت سرمایه گذاران به سرمایه گذاری در مناطق مشخص شده تجاری، کارگاهی و صنعتی	۰.۰۳	۴	۰.۱۲
۱۰	O10	شناسایی وضع موجود اوضاع اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست محیطی شهر	۰.۰۲	۲	۰.۰۴
۱۱	O11	توسعه و افزایش هدفمند سرانه کاربری های خدمات عمومی در جهت رسیدن به سرانه استاندارد	۰.۰۴	۴	۰.۱۶
۱۲	T1	تهدیدها	۰.۰۴	۴	۰.۱۶
۱۳	T2	عدم توجه به بحث مالکیت اراضی در زمینه پیشنهاد کاربری های خدمات عمومی و رفاهی توسط مشاور	۰.۰۴	۲	۰.۰۸
۱۴	T3	بومی نشدن و نیز وجود شرح خدمات یکسان و یکنواخت برای تمامی شهرها	۰.۰۴	۱	۰.۰۴
۱۵	T4	عدم دخالت مردم و تشکل های اجتماعی در تهیه و تدوین طرح های توسعه شهری	۰.۰۴	۱	۰.۰۴
۱۶	T5	عدم شناخت کافی محتوای طرح ها نسبت به وضع شهرنشینی ایران	۰.۰۴	۱	۰.۰۴
۱۷	T6	نبود ارتباط مناسب بین وزارت راه و شهرسازی به عنوان کارفرمای مشاور در تهیه طرح جامع، و شهرداری به عنوان مجری طرح	۰.۰۴	۱	۰.۰۴
۱۸	T7	عدم پیوند منطقی طرح های شهری با طرح های بالادست (طرح های ملی) و به طور کلی سیاست های کشوری	۰.۰۴	۱	۰.۰۴
۱۹	T8	وجود نقص، ضعف و عدم دقت در تدوین ضوابط و مقررات و نیز عدم ارائه ضوابط مشخص برای ساخت و ساز بر اساس ویژگی های محیطی شهر	۰.۰۴	۱	۰.۰۴
۲۰	T9	رشد و توسعه ناهماهنگ و غیر متوازن شهرها در گذشته و پرهزینه بودن اصلاحات شهری و تأمین خدمات عمومی و اجتماعی	۰.۰۴	۲	۰.۰۸
۲۱	T10	فقدان سازمان های مشخص و مسئول برای اداره امور عمومی روستاها و جلوگیری از هجوم روستاییان به شهرها	۰.۰۴	۱	۰.۰۴
۲۲	T11	بخشی بودن برنامه های عمرانی در کشور و عدم تطبیق سیستم برنامه ریزی طرح های جامع با ماهیت میان بخشی سیستم برنامه ریزی عمومی کشور	۰.۰۴	۱	۰.۰۴
۲۳	T12	تعلق سهم زیادی از اراضی غیر خصوصی شهری به سازمان های زمین شهری و منابع طبیعی و تفاوت نگرش و دیدگاه این دستگاهها به توسعه آبی اراضی شهری	۰.۰۴	۱	۰.۰۴
۲۴	T13	تقلیل کمک‌های دولتی به شهردار بها و تأکید بر خودکفایی شهردار بها	۰.۰۴	۱	۰.۰۴
۲۵	T14	کمیبود کادر متخصص شهرسازی و برنامه ریزی شهری در کشور و کم تجربه بودن کادر موجود	۰.۰۴	۱	۰.۰۴
۲۶	T15	محدودیت‌های قوانین استخدامی کشور و شهرداری ها در مورد پرداخت حقوق و مزایای کافی به کادر متخصصین و جذب اندک نیروهای موجود از سوی بخش خصوصی	۰.۰۴	۱	۰.۰۴
۲۷	T16	فقدان سیستم مناسبی جهت توزیع عادلانه منافع و هزینه های طرح های جامع	۰.۰۴	۱	۰.۰۴
۲۸	T16	نبود مکانیزم های قانونی جدی در زمینه برخورد با موارد تخلف شهرداری ها در مورد عدم اجرای صحیح ضوابط طرح جامع	۰.۰۴	۲	۰.۰۸

نتیجه گیری

مطالعه میزان تحقق پذیری کاربری های طرح توسعه شهری دورود نشان می دهد، کاربری های محقق در این طرح ها، کاربری های مسکونی، آموزشی، فرهنگی، تفریحی، درمانی، صنعتی و حمل و نقل می باشند. سایر کاربری های پیشنهادی در طرح جامع مصوب در مقایسه با طرح موجود تحقق نیافته اند. در شهر دورود میزان سرانه کاربری فضای سبز در وضع موجود ۴,۰۴ متر مربع می باشد، که در مقایسه با سرانه مصوب طرح که ۹ متر مربع مصوب شده است، تحقق پیدا نکرده است. با توجه به حیاتی بودن سازوکار مدیریت فضای سبز شهری و همچنین لزوم تلاش در جهت گسترش عدالت در دسترسی ساکنان شهر به پارک و فضای سبز مناسب، راهکارهایی در قالب موارد زیر پیشنهاد می گردد:

- حفظ فضای سبز موجود و جلوگیری از تخریب آن ها؛
- در اولویت قرار دادن توسعه فضای سبز در مناطق محروم شهر از لحاظ سرانه پارک و فضای سبز؛
- انتخاب گونه های مناسب گل و گیاه و درخت سازگار با اقلیم شهر دورود؛
- انجام مطالعاتی جهت تهیه طرح جامع فضای سبز شهر دورود و برنامه ریزی یکپارچه این نوع کاربری (هرگونه برنامه ریزی جهت ایجاد فضای سبز و پارک های درون شهری در سطح شهر می بایستی در چارچوب مطالعات و پیشنهادات طرح فوق بوده باشد)؛

توزیع عادلانه کاربری‌ها در سطح شهر (یکی از مباحث مطرح در علم شهرسازی به شمار می‌آید، به همین جهت پرداختن به مسأله عدالت اجتماعی در توزیع و مکان‌یابی کاربری‌های شهری مسأله‌ای ضروری به نظر می‌رسد)؛

- انجام مطالعاتی در زمینه چگونگی افزایش مشارکت عمومی در ایجاد، حفظ و نگهداری فضاهای سبز (پارک‌های درون شهری) و همچنین افزایش کنترل و نظارت اجتماعی در این نوع کاربری‌ها از طریق مشارکت‌های مردمی ضروری می‌باشد؛

- انجام مطالعاتی در زمینه توزیع و مکان‌یابی کاربری‌های شهر با توجه به سلسله مراتب کالبدی شهر و سلسله مراتب کارکردی کاربری‌ها.

منابع

- ابراهیم زاده، عیسی و اردکانی، مجیر (۱۳۸۵). ارزیابی کاربری اراضی شهری اردکان فارس. *مجله جغرافیا و توسعه*. ۴(۷)، ۴۹-۴۳.
- افتخاری، جواد (۱۳۸۰). برنامه‌ریزی و ساماندهی کاربری اراضی محله قلهک، پایان نامه کارشناسی ارشد دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، استاد راهنما: اسماعیل شیعه.
- بیرانوندزاده، مریم (۱۳۹۲). میزان تحقق پذیری کاربری طرح های توسعه شهری، کارفرما: اداره راه و شهرسازی استان لرستان.
- پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۵). برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، چاپ دوم، تهران: انتشارات سمت.
- حسین زاده دلیر، کریم و سعید ملکی (۱۳۸۶). بررسی تغییرات کاربری اراضی شهری در طرح جامع و تفصیلی شهر ایلام، *مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای*، ۴(۸)، ۶۵-۹۳.
- حسین زاده دلیر، کریم (۱۳۷۷). طرح پارک طبیعت و کمربند سبز تبریز، اداره کل حفاظت محیط زیست استان آذربایجان شرقی، تبریز.
- رضویان، محمد تقی (۱۳۸۱). برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، تهران: انتشارات منشی.
- رضویان، محمد تقی (۱۳۹۳). درسنامه نظریه های اجتماعی شهر، دانشگاه شهید بهشتی.
- زیاری، کرامت الله (۱۳۸۴). برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، چاپ دوم، یزد: انتشارات دانشگاه یزد.
- سوزنجی، کیانوش و فریبرز بهروز فر (۱۳۸۰). راهنمای تدوین طرح جامع فضای سبز، تهران: دفتر فنی معاونت هماهنگی امور عمرانی، وزارت کشور.
- صادقی، شعبان (۱۳۸۰). مکان‌یابی کاربری اراضی شهری با تأکید بر برنامه‌ریزی حمل و نقل درون شهری، شهر گنبد کاووس، پایان نامه کارشناسی ارشد دانشکده مهندسی معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، استاد راهنما: دکتر راضیه رضا زاده.
- ضرابی، اصغر و همکاران (۱۳۹۱). تحلیل کاربری اراضی شهر جدید بینالود، *مجله علمی- تخصصی برنامه ریزی فضایی*، ۲(۱)، ۴۹-۶۶.
- عزیزی، محمد مهدی و آراسته، مجتبی (۱۳۹۰). ارزیابی تحقق‌پذیری پیش‌بینی‌های کاربری اراضی و پیشنهادهای جهات توسعه در طرح جامع شهر لار، *مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای*، ۳(۱۱)، ۱-۲۲.
- عسگری، علی و دیگران (۱۳۸۱). برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، تهران: انتشارات نور قلم.
- مجنونیان، هنریک (۱۳۷۴). مباحثی پیرامون پارک‌ها و فضای سبز تفریح‌گاه‌ها، تهران: سازمان پارک‌ها و فضای سبز، شهرداری تهران.
- مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری (۱۳۷۳). نگرشی بر الگوهای برنامه‌ریزی شهری در جهان - آمریکا، تهران: دفتر برنامه‌ریزی عمرانی وزارت کشور.
- مهدی‌زاده، جواد (۱۳۷۹). برنامه‌ریزی کاربری زمین از دیدگاه توسعه پایدار، مهندسين مشاور فرهنگ، نشریه جستارهای برنامه‌ریزی و طراحی شهری، تهران.
- بحرینی، سید حسین (۱۳۷۷). فرآیند طراحی شهری، چاپ اول، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۷۴). نیاز به زمین جهت توسعه، نشریه دانشکده علوم انسانی و اجتماعی دانشگاه تبریز.
- سرانه کاربری‌ها و خدمات شهری (۱۳۸۶). تهران: انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور.
- سیف‌الدینی، فرانک (۱۳۸۱). مبانی برنامه‌ریزی شهری، نشر آبیژ.
- مهندسین مشاور رای فن (۱۳۹۰). طرح جامع شهر دورود.
- هاروی، دیوید، عدالت اجتماعی و شهر (فرخ حسامیان، مترجم)، تهران: انتشارات شرکت پردازش و برنامه ریزی.

- Chapin, F. Stuart (1972). *Urban land use planning*, Second edition, University of Illinois.
- Randolph, John (2003). *Environmental Land Use Planning and Management* University of Illinois Press; 5 edition
- Walf, Peter (1974). *The future of the city* Rutledge, New York
- Kuan Yew, Lee (2013). *Long-Term Land Use Planning In Singapore* School of Public Policy at the National University of Singapore.